



**DEPARTEMENT  
BILDUNG, KULTUR UND SPORT**

17. Juni 2024

**ANHÖRUNGSBERICHT**

Berufsfachschule Gesundheit und Soziales (BFGS) Brugg; Anmietung von zusätzlichem Schulraum  
Etappe 1; Verpflichtungskredit

## Zusammenfassung

Der Kanton Aargau führt die Berufsfachschule Gesundheit und Soziales (BFGS) Brugg seit ihrer Entstehung im Jahr 2006. Die BFGS bietet Ausbildungsgänge auf Sekundarstufe II für die Berufe "Fachperson Gesundheit (FaGe EFZ)" und "Fachperson Betreuung (FaBe EFZ)" an, sowie auch für "Assistentinnen und Assistenten Gesundheit und Soziales (AGS EBA)". An der BFGS kann zudem die Berufsmaturität für Erwachsene (BM II) mit Ausrichtung Gesundheit und Soziales absolviert werden, sowie weiter die Allgemeinbildung (ABU) für Erwachsene als Nachholbildung zur Fachperson (EFZ).

Die BFGS benötigt aufgrund der aktuellen vollen Auslastung der Raumkapazitäten und des weiter erwarteten markanten Wachstums der Lernendenzahlen zusätzlichen Unterrichtsraum. Ein erster Teil der mit dem Planungsbericht "Langfristige Entwicklung der kantonalen Gesundheits- und Sozialschulen" (GRB Nr. 2024-1245) in Auftrag gegebenen langfristigen Infrastrukturlösung wird voraussichtlich erst ab 2035 in Betrieb genommen werden können. Bis dahin ist der erwartete zusätzliche Raumbedarf mittels Anmietungen zu decken. Aufgrund der Dringlichkeit durch den aktuell bereits herrschenden und jährlich zunehmenden Raumangel, sowie auch der Menge an gesamthaft benötigtem Schulraum bis 2035, ist eine etappierte Bereitstellung vorgesehen, welche das sukzessive Wachstum effizient abdecken kann.

Ab 2022 wurde nach möglichen Erweiterungen der Raumkapazitäten in Form von Anmietungen in der Nähe der bestehenden BFGS-Standorte und auch in den umliegenden Gemeinden von Brugg gesucht. Da die Suche erfolglos war, wurde der Suchperimeter im Februar 2023 auf den ganzen Kanton ausgeweitet. Mehrere Objekte konnten daraufhin geprüft werden, bei allen wäre jedoch ein vollständiger Mieterausbau sowie auch ein Baugenehmigungsverfahren aufgrund der Umnutzung von Büroflächen zu Schulräumen erforderlich gewesen. Mit dem Angebot der Stadt Lenzburg vom April 2024, das sogenannte "Hünerwadelhaus" ab Schuljahr 2025/2026 anmieten zu können, wurde die bisherige Standortsuche sistiert.

Mit dem vorliegenden Bericht wird eine Anmietung des Hünerwadelhauses an der Aavorstadt in Lenzburg als erste Etappe der Übergangslösung für die BFGS vorgeschlagen. Diese aus terminlicher, betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht ideale Lösung ermöglicht die Nutzung eines bestens gelegenen und für Lernende aus dem ganzen Kanton gut erreichbaren Schulhauses, welches zeitnah und ohne Umbau von der BFGS bezogen werden kann. Ein Teil der Räume ist aktuell und noch bis Juli 2025 an Dritte vermietet. Aus diesen Gründen soll das Hünerwadelhaus mit einer gesamten Hauptnutzfläche von rund 1'550 m<sup>2</sup> ab 1. August 2025 vom Kanton angemietet werden.

Der dem Grossen Rat zu beantragende Verpflichtungskredit beläuft sich auf Fr. 1'015'000.– einmaligen Aufwand für die Bereitstellung der Einrichtungen sowie Fr. 518'000.– jährlich wiederkehrendem Aufwand für die Mietzinsen. Für dieses Vorhaben wird vorgängig, gestützt auf § 66 der Kantonsverfassung, eine öffentliche Anhörung durchgeführt.

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Die Berufsfachschule Gesundheit und Soziales (BFGS) Brugg**

Der Kanton Aargau führt die Berufsfachschule Gesundheit und Soziales (BFGS) Brugg seit ihrer Entstehung im Jahr 2006. Die BFGS bietet heute folgende Ausbildungsgänge auf Sekundarstufe II an:

- Assistentin Gesundheit und Soziales EBA / Assistent Gesundheit und Soziales EBA (AGS EBA)
- Fachfrau Gesundheit EFZ / Fachmann Gesundheit EFZ (FaGe EFZ) – duale Grundbildung und Nachholbildung für Erwachsene inkl. lehrbegleitende Berufsmaturität
- Fachfrau Betreuung EFZ / Fachmann Betreuung EFZ (FaBe EFZ) – duale Grundbildung und Nachholbildung für Erwachsene inkl. lehrbegleitende Berufsmaturität
- Berufsmaturität für Erwachsene (BM II) – Ausrichtung Gesundheit und Soziales, Vollzeit oder berufsbegleitend
- Allgemeinbildender Unterricht (ABU) für Erwachsene mit dem Ziel Nachholbildung in Gesundheits- und Sozialberufen in einem separaten Lehrgang

Im Schuljahr 2023/24 besuchen 2'970 Lernende die BFGS. Das entspricht gegenüber dem Schuljahr 2006/07 einem Zuwachs von + 265 %. Unterrichtet werden die Lernenden von 149 Lehrpersonen. Die Schulleitung besteht aus einem Rektor und drei Prorektorinnen und Prorektoren.

### **1.2 Heutige Standorte**

Der Hauptstandort der BFGS ist an der Baslerstrasse 43/45 in Brugg und verfügt über 36 Unterrichtszimmer, eine Aula, eine Mensa, sowie eine Einfachturnhalle und einen Gymnastikraum. Die Liegenschaft befindet sich in Kantonsbesitz und besteht aus einem im Jahr 1900 erstellten und im Inventar des kantonalen Denkmalschutzes stehenden Hauses sowie einem Gebäudeensemble von Metron aus den späten 1970er Jahren. Weitere 17 Unterrichtsräume befinden sich in der Gewerbeliegenschaft Westtor (ehemalig Im Steiger) an der Badstrasse 48 in Brugg. Diese Räumlichkeiten wurden im Jahr 2010 vom Kanton angemietet und zu Schulraum ausgebaut. Zudem ist die BFGS mit 5 Abteilungen FaGe EFZ im Berufsbildungszentrum Fricktal (bzf) in Rheinfelden eingemietet. Der Sportunterricht findet am Hauptstandort sowie auch in den angemieteten Sporthallen Spitzmatt der Stiftung FARO und Mülimatt der FHNW in Windisch statt. Zudem findet der Sportunterricht für die Lernenden in Rheinfelden in der lektionenweise angemieteten Sporthalle des bzf statt.

Am Hauptstandort der BFGS an der Baslerstrasse 43/45 in Brugg weist aktuell insbesondere das Gebäude aus den 1970er Jahren einen hohen Erneuerungsbedarf auf. Mit der Planung einer Gesamtinstandsetzung kann jedoch erst nach Abschluss der im April 2024 initiierten Standortevaluation für die langfristigen Anlagen der BFGS begonnen werden. Nach dem zirka Ende 2026 erwarteten rechtskräftigen Standortentscheid wird die Zukunft der Liegenschaft an der Baslerstrasse näher bestimmt werden können.

### **1.3 Rechtsgrundlage zum Auftrag des Vorhabens**

Im Berufs- und Weiterbildungsgesetz geregelt (Gesetz über die Berufs- und Weiterbildung [GBW] vom 06. März 2007, SAR 422.200):

- § 3 bestimmt unter anderem, dass die kantonale Berufs- und Weiterbildungspolitik mit einem bedarfsgerechten Bildungsangebot die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit des Kantons stärken und die Berufsbildung, die Weiterbildung und die Beratung laufend auf die Bedürfnisse einzelner Personen, der Gesellschaft und der Arbeitswelt ausrichten soll.

Der Betrieb der BFGS ist in einer separaten Verordnung geregelt (Verordnung über die Berufsfachschule Gesundheit und Soziales Brugg und die Höhere Fachschule Gesundheit und Soziales Aarau [V BFGS und HFGS] vom 07. November 2007, SAR 422.231).

Da die Führung der BFGS durch den Kanton auf Verordnungsstufe verankert ist und somit in Bezug auf die Erfüllung dieser Aufgabe eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit besteht, handelt es sich beim vorliegenden Mietvorhaben gemäss § 30 Abs. 2 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Steuerung von Aufgaben und Finanzen (GAF) vom 5. Juni 2012 (SAR 612.300) um eine neue Ausgabe. Die Kreditkompetenzsumme aus Verpflichtungskredit für den einmaligen und den jährlich wiederkehrenden Bruttoaufwand für das Vorhaben beträgt über 5 Millionen Franken. Der Verpflichtungskredit ist dem Grossen Rat deshalb als Einzelvorlage zu unterbreiten. Gemäss § 63 Abs. 1 lit. d der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 (SAR 110.000) unterliegt der Grossratsbeschluss dem fakultativen Referendum. Nach § 66 der Kantonsverfassung ist zum Vorhaben eine Anhörung durchzuführen.

#### **1.4 Das Hünenwadelhaus in Lenzburg**

Das Hünenwadelhaus in der Aavorstadt wurde 1760 von Markus Hünenwadel als Handelshaus erbaut. Seit 1788 gehört das Gebäude der Stadt Lenzburg und wird als Schulhaus genutzt, zuletzt mehr als 40 Jahre durch die kaufmännische Berufsschule. Per Ende Schuljahr 2019/20 musste das KV Lenzburg Reinach seinen Betrieb einstellen, nachdem das neue Standortkonzept Berufsfachschulen durch den Aargauer Regierungsrat verabschiedet worden war. Zu diesem Zeitpunkt musste die vom BKS geplante Option verworfen werden, das Schulhaus als Standort für die BFGS weiter zu nutzen, nachdem die Stadt Lenzburg als Eigentümerin des Gebäudes Eigenbedarf geltend gemacht hatte.

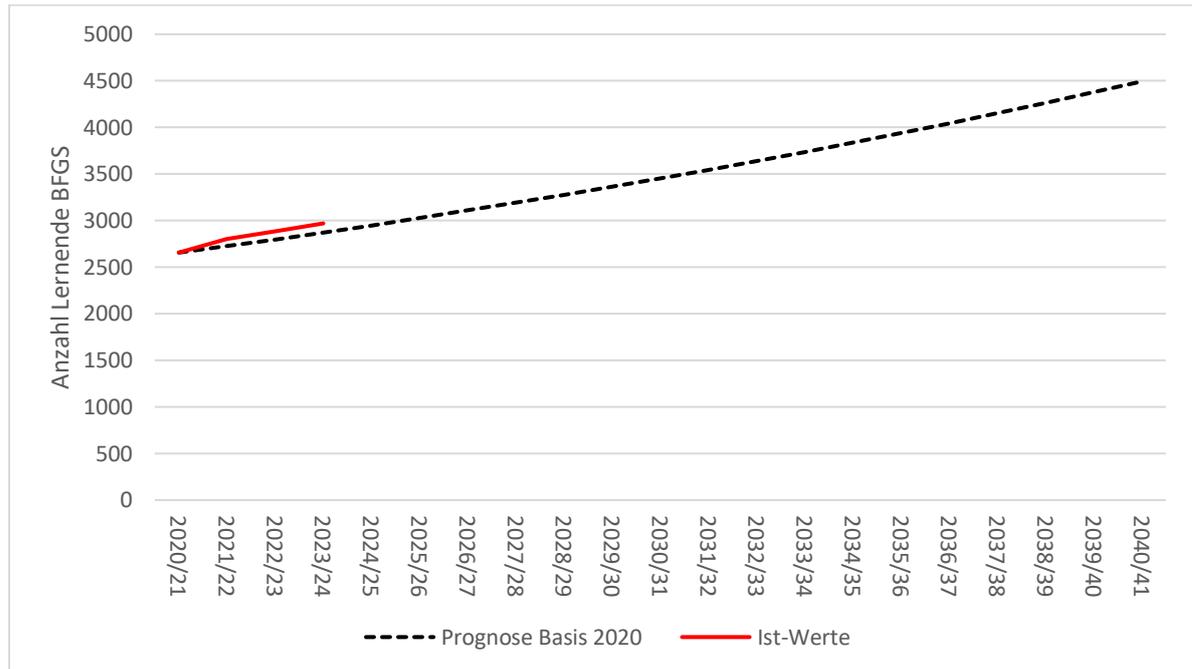
Das Schulhaus liegt am Freischarenplatz am Rand der mittelalterlichen Altstadt und steht unter Denkmalschutz. Die Lage ist zentral und verkehrstechnisch sehr gut erschlossen, in unmittelbarer Nähe liegt eine Bushaltestelle und der Bahnhof ist in ca. 10 Minuten zu Fuss erreichbar. Im näheren Umkreis befinden sich mehrere Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten, unter anderem ein grösseres Einkaufszentrum mit preisgünstigem Angebot. Die malerische Altstadt bietet zudem ausreichend reizvolle Spazier- und Aufenthaltsräume.

## **2. Handlungsbedarf**

### **2.1 Entwicklung der Lernendenzahlen**

Die Firma BSS Volkswirtschaftliche Beratung hat 2021 im Auftrag des Departements Bildung, Kultur und Sport Prognosen zur Entwicklung der Lernenden- und Studierendenzahlen von BFGS und HFGS erstellt. Zu diesem Zweck hat BSS, gestützt auf Studien des Bundesamts für Statistik (BfS) und des Schweizerischen Gesundheitsobservatoriums (Obsan), den Ausbildungsbedarf und den erwarteten Deckungsgrad dieses Bedarfs kombiniert. Für die Sekundarstufe II rechnet die Prognose von BSS bis 2040 mit einem jährlichen Wachstum zwischen 1,7 % (AGS EBA) und 3,4 % (FaGe EFZ). Dabei spielen die Umsetzung der Ausbildungsoffensive im Rahmen der vom Stimmvolk 2021 angenommenen Pflegeinitiative sowie die Weiterführung der Ausbildungsverpflichtung eine zentrale Rolle. Die Entwicklung seit 2020 verläuft oberhalb der prognostizierten Werte.

Abbildung 1: Entwicklung der Studierendenzahlen der BFGS 2020-2040



Obsan hat in einem Bericht von 2022 aufgezeigt, wie viele Ausbildungsabschlüsse pro Ausbildungsstufe und Jahr notwendig sind, um den Nachwuchsbedarf im Kanton Aargau bis 2029 zu decken. Auf Sekundarstufe II braucht es im Zeitraum bis 2029 jährlich 855 Abschlüsse, um eine hundertprozentige Deckung zu erreichen. Hier befindet man sich aktuell in Reichweite von diesem Zielwert.

## 2.2 Raumbedarf

Die BFGS verzeichnet seit ihrer Gründung im Jahr 2006 ein stetiges Wachstum ihrer Lernendenzahlen. Schrittweise wurde der für dieses Wachstum benötigte Schulraum mittels Anmietungen zur Verfügung gestellt. Die aktuelle Raumsituation ist jedoch qualitativ und quantitativ ungenügend.

Mit der Anmietung der zusätzlichen Schulräumlichkeiten im Steiger in Brugg und im Berufszentrum Fricktal (bfz) in Rheinfelden konnte die Überbelegung des Hauptstandorts Baslerstrasse in Brugg vorübergehend kompensiert und Platz für das Wachstum der vergangenen Jahre geschaffen werden. Aktuell ist die volle Auslastung der vorhandenen Raumkapazitäten bereits wieder erreicht und im August 2024 wird die kritische Marke von 110 % überschritten. Danach wird der Zusatzbedarf jährlich stetig weiter ansteigen.

Mit dem Beschluss des Planungsberichts "Langfristige Entwicklung der kantonalen Gesundheits- und Sozialschulen" wurde am 16.01.2024 die langfristige Entwicklungsstrategie für die BFGS durch den Grossen Rat definiert. Die BFGS soll langfristig auf zwei gleichwertige Standorte aufgeteilt werden, die unterschiedliche Einzugsgebiete abdecken. Die Inbetriebnahme des ersten dieser langfristigen Standorte ist im Jahr 2035 vorgesehen. Bis zu dieser langfristigen Kapazitätssteigerung soll der gesamte zusätzliche Raumbedarf durch vorübergehende Raumkapazitäten in Anmietungen in bestehenden Gebäuden gedeckt werden.

Tabelle 1: Raumprogramm Übergangslösung BFGS bis 2035 gesamt - Soll

Nutzungsbereich	Raumtyp	Grösse in m2	Anzahl	Fläche in m2
<b>Unterricht</b>	Unterrichtsraum normal	80	21	1680
	Unterrichtsraum Chemie	80	1	80
	Gruppenraum	25	10	250
<b>Administration</b>	Schulleitung / Administration	9 pro AP	7 AP	65
	Sitzungszimmer klein	20	1	20
	Vorbereitung Lehrpersonen	6 pro AP	15 AP	90
	IT-/ Kopier-/ Materialraum	15	2	30
<b>Infrastruktur</b>	Aufenthalt Lehrpersonen	50	3	150
	Aufenthalt Studierende	400	1	400
	Lageraum / Putzraum	15	3	45
	WC-Anlagen			
	Parkplätze		30	
	Aussenraum / Aufenthalt	200 - 250		
<b>Sport</b>	Einfachturnhalle	Kapazität 1,6 TH	2	
<b>Total Hauptnutzfläche ohne Sport</b>				<b>2'810</b>

### Etappierung

Aufgrund der Dringlichkeit und der Menge an benötigtem Raum wurde angestrebt, möglichst rasch eine erste Etappe der Übergangslösung BFGS zu realisieren, die ungefähr zwei Jahre später von einer weiteren Etappe ergänzt werden soll. Mit einer etappierten Bereitstellung kann zudem das sukzessive Wachstum effizienter abgedeckt werden.

### Sport

Bei den Sporthallen besteht an der BFGS bereits heute ein grosses Defizit, wodurch im 3. Lehrjahr kein Sportunterricht angeboten werden kann. Ausserdem findet an der Baslerstrasse in Brugg auch Sportunterricht in einem Kraft- und Gymnastikraum statt. Ab August 2024 werden die zur Verfügung stehenden Sporträume, inklusiv der angemieteten Sporthallenkapazitäten in Windisch und Rheinfelden, voraussichtlich überbelegt sein, da die Bemühungen, die Kapazitäten in den Anmietungen zu steigern, soweit erfolglos geblieben sind.

Für die Abdeckung des gesamten Lektionenbedarfs an Sportunterricht bis 2035 braucht es zwei zusätzliche Sporthallen. Da in den meisten Gemeinden keine freien Sporthallenkapazitäten bestehen und die Erstellung neuer, auch temporärer Sporthallen zeit- und kostenintensiv ist, muss bei der hier vorgeschlagenen 1. Etappe der Übergangslösung BFGS zu Gunsten einer raschmöglichen Umsetzung vorerst auf Sportinfrastruktur verzichtet werden. Nur so kann der dringend benötigte Unterrichtsraum für den berufsrelevanten Unterricht zeitgerecht bereitgestellt werden.

In der neuen Anmietung im Hünerwadelhaus sollen aus diesem Grund nur Lernende des 3. Lehrjahrs unterrichtet werden, die aktuell keinen Sportunterricht haben, oder Lernende aus dem 1. und 2. Lehrjahr, an den jeweiligen Tagen ohne Sportunterricht. Mit der Realisierung der 2. Etappe werden die notwendigen Sporthallenkapazitäten bereitgestellt werden müssen. In diesem Zusammenhang wird auch die Erstellung eines Turnhallenprovisoriums gemeinsam mit der Stadt Lenzburg evaluiert.

### **3. Umsetzung**

#### **3.1 Projektbeschreibung**

Im April 2024 bot die Stadt Lenzburg dem Kanton Aargau das Hünenwadelhaus zur Anmietung als Übergangslösung für die BFGS ab Schuljahr 2025/2026 an. Für den Kanton und die BFGS ist diese Lösung in vieler Hinsicht ideal. Sie ermöglicht die zeitnahe Übernahme eines gut gelegenen, ansprechenden und vollständig ausgebauten Schulhauses, was terminlich, kostentechnisch aber auch im Hinblick auf die Nutzerzufriedenheit und die Nachhaltigkeit sehr vorteilhaft ist.

Die Liegenschaft wurde zuletzt 2011 einer Gesamtinstandsetzung unterzogen und befindet sich in gutem Zustand. Weiter entspricht das räumliche Angebot dem Bedarf der BFGS, wodurch auch aus betrieblicher Sicht keine Umbauarbeiten erforderlich sind. Nasszellen, Schulwandbrunnen sowie auch eine ausgebaute Teeküche im Lehreraufenthaltsraum sind bereits vorhanden. Das vorliegende Vorhaben besteht deshalb grundsätzlich darin, die ehemaligen Schulräume neu einzurichten. Sämtliche Räume werden der Nutzung und den Immobilien-Standards entsprechend möbliert und mit IT und Multimedia ausgestattet. Alle Unterrichtszimmern werden mit Wandtafeln versehen. In den Aufenthaltsräumen sind zudem Mikrowellen und Kaffeemaschinen bereitzustellen.

Das Hünenwadelhaus verfügt über 6 nutzbare Geschosse. Im Untergeschoss befinden sich neben mehreren fensterlosen Lager- und Technikräumen auch zwei zum Hünenwadelplatz ausgerichtete Räume mit direktem Aussenraumbezug, welche für den Aufenthalt der Lernenden gut geeignet sind. Der repräsentative Haupteingang am Freischarenplatz führt in das Erdgeschoss, wo sich einerseits der administrative Bereich und der Empfang, andererseits die Räume für die Vorbereitung und den Aufenthalt der Lehrerschaft befinden. Vom 1. bis ins 4. Obergeschoss sind gesamthaft 11 Unterrichtszimmer für je 25 Lernende sowie 5 Gruppenräume untergebracht. Diese Räume verfügen über grosse Fenster und einen ansprechenden Innenausbau. Die auf jedem Geschoss mittig liegende grosszügige Halle ist ein angemessener Erschliessungsraum für den Schulbetrieb.

Das Raumangebot im Hünenwadelhaus ermöglicht zum Zeitpunkt des Bezugs eine kleine Raumreserve, die durch das Wachstum der Lernendenzahlen jedoch rasch wieder belegt sein wird. Zudem lässt dies Spielraum für eine höhere Effizienz bei der Organisation des Betriebs zu.

Die Liegenschaft Hünenwadelhaus verfügt über keine Parkplätze. Deshalb werden Anmietungen für gesamthaft 10 Parkplätze in der näheren Umgebung gesucht. Zudem ist im benachbarten Einkaufszentrum Müli Märt ein grosses Parkhaus vorhanden.

#### **3.2 Raumprogramm**

Im Hünenwadelhaus lässt ich für die erste Etappe der Übergangslösung der BFGS folgendes Raumprogramm realisieren:

Tabelle 2: Raumprogramm Übergangslösung BFGS Etappe 1 – Ist (Hünerwadelhaus)

Nutzungsbereich	Raumtyp	Grösse in m2	Anzahl	Fläche in m2
<b>Unterricht</b>	Unterrichtsraum normal	69 - 80	11	802
	Gruppenraum	40- 55	5	190
<b>Administration</b>	Administration / IT / Hauswart	9 pro AP	6 AP	55
	Bürozimmer	14	3	42
	Schulleitung / Besprechung	36	1	36
	Sitzungszimmer klein	20	1	20
	Lehrer-/Sitzungszimmer gross	55	1	55
	Vorbereitung Lehrpersonen	6 pro AP	9 AP	55
	IT-/ Kopier-/ Materialraum	EG	2	25
<b>Infrastruktur</b>	Aufenthalt Lehrpersonen	55	1	55
	Aufenthalt Lernende	55 - 80	3	205
	Putz-/Lager-/Technikraum (UG)	15 - 47	4	-
	WC-Anlagen		WC + U: 25	-
	Parkplätze (Fremde Anmiete)		10	-
	Aussenraum / Aufenthalt	Hünerwadelplatz	3 - 4 Sitzgruppen	-
<b>Total Hauptnutzfläche</b>				<b>1'540</b>

### 3.3 Geprüfte Varianten

Anfang 2022 wurde in der näheren Umgebung der bestehenden Standorte Brugg und Rheinfeldern nach Lösungen für eine provisorische Erweiterung der Raumkapazitäten gesucht. Eine Umfrage nach anmietbaren Unterrichtsräumen und Sporthallen wurde bei den umliegenden Gemeinden von Brugg durchgeführt. Per August 2022 konnte die Sporthalle Spitzmatt in Windisch angemietet werden, weitere Optionen ergaben sich aus der Umfrage jedoch nicht.

Im Jahr 2022 wurden zudem verschiedene Varianten für ein Provisorium auf dem eigenen Areal Baslerstrasse in Brugg geprüft. Eine Machbarkeitsstudie und mehrere Gespräche mit der Bauverwaltung der Stadt Brugg zeigten, dass die Bewilligungsfähigkeit und somit auch die Realisierbarkeit der notwendigen Bauvolumen, einerseits aufgrund des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), andererseits wegen eines erhöhten Risikos von Einsprachen aus der Nachbarschaft, innert erforderlicher Frist nicht gesichert waren.

Im Februar 2023 wurde eine Standortevaluation angelegt, bei welcher der Suchperimeter auf alle geeigneten Standorte im Kanton Aargau ausgeweitet wurde, unabhängig vom möglichen Anschluss an die bestehenden Standorte der BFGS. Für die 1. Etappe der Übergangslösung BFGS musste bei der Standortevaluation aufgrund der wachsenden Dringlichkeit eine schnelle Realisierbarkeit am höchsten gewichtet werden, wodurch Neubauten von Provisorien in dieser Phase ausgeschlossen wurden. Die Immobilien Aargau evaluierte 20 Objekte zur Anmietung im ganzen Kantonsgebiet, nach einer Triage wurden 4 Objekte in Aarau, Brugg, Baden-Dättwil und Spreitenbach näher geprüft und auf der Basis einer Kosten- und Nutzwertanalyse verglichen.

## 4. Kosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

### 4.1 Einmalige approximative Aufwendungen Gesamtprojekt

Nachfolgende Aufstellungen zeigen orientierend die mutmasslichen Erstellungs- und Kreditkosten mit Wissensstand April 2024 auf. Die Berechnungen der Erstellungskosten basieren auf einer Layoutstudie vom 25. April 2024 mit einer Kostenermittlungstoleranz von +/- 25 %. Das Raumprogramm für die 1. Etappe der Übergangslösung BFGS wurde auf das aktuelle Raumangebot des Hünenwadelhaus abgestimmt.

#### 4.1.1 Approximative Erstellungskosten Einrichtung Hühnerwadelhaus

Für die Einrichtung sämtlicher Räume und die damit verbundenen Anpassungen der technischen Installationen stellen sich die approximativen Erstellungskosten Gebäude (Baukostenplan [BKP] 1–9) auf Basis der Layoutstudien wie folgt dar:

Tabelle 3: Approximative Erstellungskosten

BKP	Bezeichnung	Total BKP 1-stellig (in Franken)
1	Vorbereitungsarbeiten	5'000
2	Gebäude (Planungsleistungen, UVG, Netzwerk)	110'000
3	Betriebseinrichtungen (Wandtafeln, Multimedia, Mikrowellen, Kaffeemaschinen)	230'000
4	Umgebung	0
5	Baunebenkosten	5'000
6	Unvorhergesehenes (ca.10 % von BKP 1 - 5, 9)	75'000
9	Ausstattung (Möbiliar, inkl. Sitzgruppen Aussenraum)	400'000
<b>Total Approximative Erstellungskosten +/- 25 % (inklusive 8,1 % MwSt.)</b>		<b>825'000</b>

#### 4.1.2 Approximative einmalige Aufwendungen für Gesamtvorhaben

Die approximative Kreditsicht der einmaligen Aufwendungen für das Gesamtvorhaben stellt sich gemäss den Kostengrobschätzungen orientierend wie folgt dar:

Tabelle 4: Approximative Kreditsicht einmalige Aufwendungen

Approximative Kreditsicht einmalige Aufwendungen Gesamtvorhaben	Betrag (in Franken)
Vorlaufkosten	107'000
Approximative Erstellungskosten BKP 1 - 9 ( $\pm$ 25 %, Tabelle 3)	825'000
Kommunikationsmassnahmen	0
<b>Total approximative Anlagekosten einmalige Aufwendungen</b>	<b>932'000</b>
Kostenermittlungstoleranz (ca. 10 % auf approximative Erstellungskosten)	82'500
Rundung Kredit	500
<b>Total approximativer Verpflichtungskredit brutto (inklusive 8,1 % MwSt.)</b>	<b>1'015'000</b>

## 4.2 Jährlich wiederkehrende Aufwendungen

Für die 2600 m<sup>2</sup> Mietfläche fallen jährlich wiederkehrende Aufwendungen von Fr. 500'000.– an.

Tabelle 5: Kreditsicht wiederkehrende Aufwendungen

Nutzungsart	Fläche / PP [m <sup>2</sup> ] oder [PP]	Preis [Fr./m <sup>2</sup> x a] oder [Fr./PP x a]	MwSt.* keine	Betrag pro Jahr (in Franken)
Unterrichtszimmer	1355	192.31	0	260'576.90
Restliche Räume	1245	192.31	0	239'424.10
Parkplätze	10	1800	0	18'000
<b>Total Mietzins</b>			<b>0</b>	<b>518'000</b>
Rundung			0	0
<b>Total wiederkehrende Aufwendungen</b>			<b>0</b>	<b>518'000</b>

\* Anmerkung: Beim Mietzins ist keine Mehrwertsteuer geschuldet.

Für die Parkplätze liegt noch kein Mietangebot vor.

In den jährlich wiederkehrenden Aufwendungen sind keine Gebäudenebenkosten enthalten. Diese Position für Heizung, Wasser und Strom kann zwischen 10 % bis 15 % der Nettomietkosten betragen und variiert von Jahr zu Jahr, da nach effektivem Aufwand verrechnet wird. Diese Aufwendungen fallen im Globalbudget von Immobilien Aargau an und sind nicht dem wiederkehrenden Aufwand des Verpflichtungskredits anzulasten.

Die Vermieterin Stadt Lenzburg hat eine detaillierte Mietofferte abgegeben: Diese beinhaltet folgende Positionen:

Tabelle 6: Mietofferte

Bezeichnung	Fläche (BGF)	Fr./m <sup>2</sup> pro Jahr	Total Fr. pro Jahr	Mietbeginn
Mietfläche Innen	2600	192.31	500'000	1. August 2025
Total			500'000	

Aktuell sind die Mietflächen teilweise leer und teilweise vermietet und werden ab 1. August 2025 vom Kanton für die BFGS gemietet. Der Mietvertrag ist befristet bis 31. Juli 2035. Die Parteien vereinbaren, die Verhandlungen für eine allfällige Verlängerung des befristeten Mietverhältnisses 24 Monate vor Ablauf in die Wege zu leiten. Die jährlich wiederkehrenden Mietkosten betragen Fr. 500'000.–.

### 4.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

#### 4.3.1 Flächenkennzahlen und Flächeneffizienz

Tabelle 7: Flächen Hünerwadelhaus (in m<sup>2</sup>)

<b>Unterrichtszimmer (11 Stück)</b>	<b>802</b>
Gruppenräume	190
Aufenthalt Studierende	205
Schulleitung / Administration / IT-Support / Hauswart	91
Lehrpersonen - Vorbereiten / Aufenthalt	165
Sitzungszimmer klein, Bürozimmer	62
Nebenräume (IT-/ Kopier- /Materialraum)	25
<b>Nutzfläche (HNF)</b>	<b>1540</b>

Konstruktionsfläche	238
Erschliessungsfläche	585
<b>Bruttogeschossfläche Schulraum</b>	<b>2363</b>
WC-Anlagen, Putz-/ Technik-/ Lagerraum UG	237
<b>Bruttogeschossfläche Total (GF) UG - 4.OG</b>	<b>2600</b>

Gegenüber dem erarbeiteten Raumprogramm weist die Lösung im Verhältnis zur Anzahl Unterrichtszimmer (Lernende) rund 100 m<sup>2</sup> mehr Nutzfläche aus. Dies vor allem auf Grund der grösseren Gruppenräumen und der drei zusätzlichen kleinen Bürozimmern, welche sich aus den Grundrissen des Bestandes ergeben.

Das Raumprogramm erfüllt den Immobilien-Standards Berufsfachschule Gesundheit und Soziales (BFGS) in sämtlichen Vorgaben. Das Projekt entspricht den Flächenstandards nach Nutzungsbereich.

Für die Berechnungen der Flächeneffizienz wird im Immobilien-Standard Berufsfachschule Gesundheit und Soziales (BFGS) ein Faktor von 1.8 Geschossfläche zu Hauptnutzfläche (GF / HNF) angenommen.

Das Projekt weist eine Flächeneffizienz von 1.7 aus, berechnet aus 2'600 m<sup>2</sup> Geschossfläche durch 1'540 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche. Somit ist das Projekt effizienter als der Immobilien-Standard vorschlägt.

#### 4.4 Kosten-Nutzen-Betrachtung

Die Anmietung der zusätzlichen Schulräumlichkeiten im Hünerwadelhaus ermöglicht der Berufsfachschule Gesundheit und Soziales Kanton Aargau (BFGS) einen adäquaten und zielführenden Schulunterricht. Die Flächenvorgaben liegen in etwas im Rahmen der Vorgaben aus den Immobilien-Standards Berufsfachschule Gesundheit und Soziales (BFGS).

Es liegt beim Kanton kein vergleichbares Vorhaben vor, bei welchem bezugsbereiter Schulraum angemietet und ohne bauliche Anpassungen bezogen werden konnte. Deshalb ist eine Auswertung von Kostenkennzahlen beim vorliegenden Geschäft nicht möglich. Der Mietpreis von rund Fr. 190.– /m<sup>2</sup> pro Jahr für ausgebaute und betriebsbereite Räume ist jedoch angemessen.

Da keine Umbau- oder Anpassungsarbeiten erforderlich sind, können die Erstellungskosten sehr tief gehalten werden. Es sind hauptsächlich Kosten für die Möblierung (BKP 9) und die Betriebseinrichtungen (BKP 3) enthalten, welche bei allen Anmietungen von Schulräume entsprechend den kantonalen Standards gleich anfallen.

Insgesamt ergibt sich, dass das vorliegende Projekt über einen hohen Nutzwert verfügt und als wirtschaftlich zu betrachten ist.

### 5. Verhältnis zur mittel- und langfristigen Planung

#### 5.1 Finanzrecht

Beim vorliegenden Kreditantrag ist die Bewilligung eines Verpflichtungskredits nach § 24 Abs. 1 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Steuerung von Aufgaben und Finanzen (GAF) vom 5. Juni 2012 (SAR 612.300) erforderlich. Der Verpflichtungskredit ist als Objektkredit ausgestaltet (§ 25 Abs. 1 GAF). Mit einer Kreditkompetenzsumme von Fr. 6'195'000.– liegt die Zuständigkeit für die Bewilligung beim Grossen Rat (§ 28 Abs. 5 GAF).

### 5.1.1 Aufgaben und Finanzplan (AFP) 2024–2027

Gemäss Kostenzusammenstellung ergeben sich einmalige Aufwendungen von Fr. 1'015'000.– und jährlich wiederkehrende Aufwendungen von Fr. 518'000.–.

Im AFP 2024–2027 sind die Kosten für dieses Vorhaben im Aufgabenbereich 430 Immobilien wie folgt eingestellt:

Einmaliger und wiederkehrender Aufwand:

Tabelle 8: Aufgaben- und Finanzplan (AFP)

in '000 Fr.	Bis 2023	Bu 2024	P 2025	P 2026	P 2027	P 2028	2029 ff	Total
Aufgaben und Finanzplan 2024-2027	107	150	325	3'000	550	0	0	4'132
Globalbudget *	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitionsrechnung **	107	150	325	3'000	550	0	0	4'132
<b>Finanzbedarf gemäss aktuel- lem Projektstand</b>	<b>107</b>	<b>325</b>	<b>842</b>	<b>518</b>	<b>518</b>	<b>518</b>	<b>3'367</b>	<b>6'195</b>
Investitionsrechnung								
Globalbudget *	0	0	259	518	518	518	3'367	5'180
Investitionsrechnung **	107	325	583	0	0	0	0	1'015
<b>Abweichung</b>	<b>0</b>	<b>175</b>	<b>517</b>	<b>-2'482</b>	<b>-32</b>	<b>518</b>	<b>3'367</b>	<b>2'063</b>
Globalbudget *	0	0	259	518	518	518	3'367	5'180
Investitionsrechnung **	0	175	258	-3'000	-550	0	0	-3'117

Anmerkung: (+) Aufwand/Verschlechterung, (-) Ertrag/Verbesserung

\* Globalbudget: jährlich wiederkehrender Mietaufwand. Der dargelegte Wert für die Folgejahre beinhalten die wiederkehrenden Jahrestrenchen bis zur Erreichung des zehnfachen jährlich wiederkehrenden Aufwands (entsprechend der Berechnung der Kreditkompetenzsumme) die Miete endet jedoch nicht nach zehn Jahren.

\*\* Investitionsrechnung: Projektkosten

Die Planung der Hochbauvorhaben wird laufend aktualisiert. Im AFP 2025–2028 ist der aktuelle Planungsstand des Vorhabens eingestellt. Der Mehrbedarf im Budgetjahr 2024 sowie allfälliger Mehrbedarf im Budgetjahr 2025 kann innerhalb der Investitionsrechnung des Aufgabenbereichs 430 'Immobilien' kompensiert werden kann.

### 5.1.2 Folgeaufwand

Als Folgekosten ist mit Abschreibungsaufwendungen zu rechnen.

## 6. Auswirkungen

### 6.1 Personelle Auswirkungen auf den Kanton

Das Vorhaben selbst hat keine personellen Auswirkungen auf den Kanton. Aufgrund des Wachstums an Studierenden werden jedoch sowohl die Anzahl Lehrpersonen als auch die Anzahl der in der Schulverwaltung beschäftigten Personen zunehmen.

## 6.2 Auswirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt und Klima, Gemeinden, Bund und zu anderen Kantonen

Das Vorhaben leistet einen Beitrag zur Sicherung von genügend qualifiziertem Personal im Gesundheits- und Sozialwesen, was sich positiv auf Wirtschaft und Gesellschaft auswirkt. Das Vorhaben hat voraussichtlich keine nennenswerten Auswirkungen auf Umwelt und Klima, Gemeinden oder Beziehungen zum Bund und zu anderen Kantonen.

## 7. Weiteres Vorgehen

Anhörung	04.07.2024 – 20.09.2024
Beratungen Kommissionen AVW und BKS	Januar 2025
Beschluss durch den Grossen Rat	März 2025
Bezug des Hünerwadelhauses	Ende Juli 2025

## Vorgesehener Antrag an den Grossen Rat

Für das Vorhaben "Anmietung von zusätzlichem Schulraum für die Berufsfachschule Gesundheit und Soziales (BFGS) - Etappe 1" wird ein Verpflichtungskredit für einen einmaligen Bruttoaufwand von Fr. 1'015'000.– und für einen jährlich wiederkehrenden Bruttoaufwand von Fr. 518'000.– beschlossen.

### Beilagen

- Grundrisse Hünerwadelhaus